

R.G. n° 313 / 2012

TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 313 / 2012

promossa da
contro

G.E. Dott. RICCARDO AUDINO
C.T. Geom. SERGIO DI LISIO

A seguito di ordinanza il sottoscritto geometra SERGIO DI LISIO domiciliato in Genzano di Roma, Via delle Rose 14, fu nominato esperto nel procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe e convocato alla udienza del 25.07.2012 cui intervenne e prestò il giuramento di rito ricevendo poi, con riferimento all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c e nelle previsioni dell'art. 569 c.p.c, il seguente incarico

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; acquisire, se non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

Geom. Sergio DI LISIO - Via delle Rose n° 14
Tel. 06 / 9396364 - 00045 Genzano di Roma

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall' art. 846 C.C. e dalla Legge 3 giugno 1940, n° 1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legitimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL. 21 marzo 1978, n° 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) intervenire all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, pari comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

- o t o -

Successivamente alla udienza di conferimento dell'incarico hanno avuto inizio e svolgimento le operazioni peritali, nel corso delle quali il sottoscritto ha effettuato sul posto tutti i rilievi e gli accertamenti occorrenti, ed inoltre ha provveduto ad assumere tutte le informazioni e gli elementi necessari a dare risposta agli ulteriori quesiti riguardanti la procedura.

Di tutto ciò tenuto conto, ed elaborati gli elementi acquisiti, i dati di rilievo, la documentazione catastale, urbanistica e quanto altro occorrente, il sottoscritto C.T. ha redatto la seguente

P E R I Z I A

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, se non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

- In relazione al primo quesito formulato dal Sig. G.E., si precisa che dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo della esecuzione immobiliare risulta depositata in Cancelleria, in data 07.10.2012, la relazione redatta dal Notaio Dott. Piercarlo CAPARRELLI (all. n. 1) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari così pedissequamente trascritte nei punti che seguono :

a) La documentazione ipotecaria è stata depositata il 21 settembre 2012 e quindi nei termini di cui all'art. 567 c.p.c., essendo stata l'istanza di vendita depositata il 12 giugno 2012.

b) L'istanza di vendita è stata depositata il 12 giugno 2012 e quindi nei termini di legge essendo il pignoramento stato eseguito il 16 aprile 2012.

c) I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.

d) La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla documentazione prodotta.

e) La documentazione ipotecaria copre il ventennio per la continuità delle trascrizioni inerenti l'immobile pignorato.

f) Dalla documentazione esaminata vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di comproprietà da parte dell'esecutata sui beni pignorati al tempo del pignoramento. L'esecutata è divenuta comproprietaria in forza di successione di [REDACTED] devoluta per testamento pubblicato con verbale atto notaio Minniti trascritto in data 14.2.2008.

g) Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. risultano altri creditori che sui beni hanno diritto di prelazione:

Gerit S.p.A. Agente per la riscossione tributi della Provincia di Roma in forza di ipoteca legale iscritta in data 3 agosto 2007 al n. 18848 di formalità contro [REDACTED] (per la quota di 1/9) per € 255.354,00

Equitalia Gerit S.p.A. in forza di ipoteca legale iscritta in data 28 aprile 2010 al n. 6259 di formalità per € 215.881,00 contro [REDACTED] per la quota di 1/3

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. esistono comproprietari ai quali deve essere

[REDACTED]

Il creditore procedente non ha provveduto a notificare avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti e avviso ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari.

Gravami:

- ipoteca legale iscritta in data 3 agosto 2007 al n. 18.848 di formalità a favore della Gerit S.p.A. Agente per la riscossione dei tributi della Provincia di Roma per € 255.354,00 [REDACTED] dell'immobile pignorato

- ipoteca legale iscritta in data 28 aprile 2010 al n. 6.259 di formalità a favore di Equitalia Gerit S.p.A. per € 215.881,00 contro [REDACTED]

grava su 1/3 dell'immobile pignorato

- pignoramento trascritto in data 7 giugno 2012 al n. 18.368 di formalità a favore della Trevi Finance 3 S.r.l. cont. [REDACTED]

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- L'immobile oggetto di perizia la cui istanza di vendita, conseguentemente al pignoramento eseguito il 16 aprile 2012, è stata depositata il 12 giugno 2012, è così testualmente descritto nel citato pignoramento :

" - Quote e diritti pari a 1/3 pro indiviso dell'appartamento in Ciampino, Viale di Marino 30, in Catasto al foglio 6, part. 87 sub. 5 - "

- L'accesso nell'appartamento di cui è perizia, nel corso del quale sono stati svolti i necessari rilievi, si è svolto a seguito di lettera R.A.R. (all. n. 2)

- Si riferisce preliminarmente che l'immobile è ubicato in Ciampino, Viale di Marino n. 26 (ex30) palazzina "A" piano 1° interno n. 2, confinante con vano scale e pianerottolo, Viale di Marino, appartamento interno n. 3 salvi altri, e che i dati catastali attuali corrispondono con i dati del pignoramento, appartamento in Ciampino, Viale di Marino n. 26 (ex 30), al N.C.E.U. foglio 6, part. 87 sub. 5 pignorato per quote e diritti pari a 1/3 pro indiviso dell'intero. Le caratteristiche sia interne che esterne dell'immobile pignorato sono le seguenti :

- foto all. n. 3 : il cancello civico n. 26 di accesso all'androne condominiale scala "A" e "B" della palazzina nella quale è ubicato l'appartamento oggetto di perizia

- foto all. n. 4 : la palazzina condominiale formata dalla scala "A" e "B" della quale fa parte l'appartamento oggetto di perizia

- foto all. n. 5 : panoramica della zona ripresa dall'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

- foto all. n. 6 : panoramica della zona ripresa dall'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da diversa angolazione

- foto all. n. 7 : panoramica della zona ripresa dall'immobile oggetto di

esecuzione immobiliare da diversa angolazione

- foto all. n. 8 : balcone esterno a livello dell'appartamento, con particolari relativi alla ringhiera di protezione in ferro, al pavimento di marmette di graniglia ed alle soglie di travertino

- foto all. n. 9 : ringhiera in ferro di protezione del balcone esterno a livello dell'appartamento, con particolari relativi alle avvolgibili in plastica delle finestre ed al rivestimento di gres della facciata condominiale.

- foto all. n. 10 : il vetusto, originale portoncino in legno di accesso all'appartamento (visto dall'interno) dotato di serratura di sicurezza applicata sulla bussola successivamente al momento della costruzione, con ulteriori elementi metallici di rinforzo

- foto all. n. 11 : particolare del pavimento di segati in marmo dell'ingresso e del soggiorno

- foto all. n. 12 : il bagno, con vista dei particolari del pavimento e del rivestimento in maioliche bianche 15x15, sanitari e rubinetteria di tipologia commerciale, il tutto di mediocre qualità e risalente al momento della costruzione circa anno 1967

- per quanto attiene la superficie calpestabile, si riferisce che durante il sopralluogo svolto sull'immobile il sottoscritto ha svolto il rilievo planovolumetrico dell'abitazione che risulta essere così conformata :

- Computo delle superfici nette calpestabili -

- ingresso mt 3,20 x 2,40 = mq 7,68

- disimpegno mt 4,00 x 1,20 = mq 4,80

- letto mt 4,10 x 5,80 = mq 23,78

- cucina mt 3,20 x 3,40 = mq 10,88

- bagno mt 3,40 x 1,60 = mq 5,44

- ripostiglio mt 2,42 x 1,62 = mq 3,92

mq 56,50

- balcone mt 6,70 x 1,00 = mq 6,70

“ 2,00 x 1,00 = “ 2,00

mq 8,70

- Gli infissi esterni ed interni, sia le finestre che le porte, sono di antiquata

- tipologia, finestre dotate di serrande avvolgibili, porte di tipo tamburato.
- gli intonaci interni sono del tipo civile, rifiniti con tinteggiature molto consumate, vetuste
- i pavimenti sono in parte di segati di marmo e in parte di ceramica di scelta commerciale analogamente ai rivestimenti del bagno e della cucina abitabile ; anche gli apparecchi igienico/sanitari (tazza, bidet e lavandino) sono di tipologia e disegno confacenti alla medesima scelta commerciale
- l'impianto elettrico non è a norma, ed è quindi da assoggettare ad intervento di adeguamento per quanto attiene i vari componenti, gli interruttori salvavita e gli scarichi a terra
- l'impianto idraulico di alimentazione è di antiquata realizzazione, con tubazioni vetuste e tipologicamente superate, con scarichi da revisionare
- non è presente l'impianto di riscaldamento
- Tale è lo stato di fatto oggettivo attuale della unità immobiliare oggetto di perizia come accertato dal sottoscritto CTU nel corso del sopralluogo effettuato, per cui le valutazioni di stima che seguono verranno svolte sulla base delle indicate condizioni oggettive

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua ulteriore identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in

il caso, l'immobile attualmente in oggetto di pignoramento;
 Si è posto in evidenza, con riferimento al quesito che precede, che l'immobile è ubicato in Ciampino (RM) Viale di Marino n. 26 (ex30) palazzina "A" piano 1° interno n. 2, confinante con vano scale, Viale di Marino, appartamento interno n. 3 salvi altri ;

- si ribadisce che i dati catastali attuali corrispondono con i dati del pignoramento, quindi si ripete appartamento in Ciampino, Viale di Marino n. 26 (ex 30), al N.C.E.U. foglio 6, part. 87 sub. 5 (immobile pignorato per quote e diritti pari a 1/3 pro indiviso dell'intero).

- Si conclude specificando che i dati indicati in pignoramento sopra riportati consentono senza alcun dubbio la univoca identificazione del bene.

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- E' stato accertato che i dati indicati in pignoramento corrispondono perfettamente alla rappresentazione catastale dell'appartamento in Ciampino (visura storica all. n. 11) - Viale di Marino n. 26 (ex 30), al N.C.F.II foglio 6, part. 27 cub. 4 categoria A/2 classe 3 vani catastali 3,5 rendite € 467,00 (appartamento pignorato per quote e diritti pari a 1/2 dell'indiviso dell'intero) e che la planimetria dell'appartamento è esattamente corrispondente allo stato di fatto dei luoghi ed alla planimetria di accatastamento (planimetria catastale originale all. n. 13).

L'immobile non ha subito modifiche successivamente al pignoramento e risulta essere conforme all'originale planimetria di accatastamento, quindi non occorre redigere alcuna variazione catastale.

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; Lo strumento attuativo comunale prevede destinazione ad area edificabile Centro urbano.

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica, indicare l'eventuale sanatoria o autorizzazione edilizia sanatoria in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della Legge del 28 febbraio 1985, n.47;

- L'unità immobiliare oggetto di perizia di stima è stata edificata a seguito della concessione edilizia n. 1000 del 10.02.1987, autorizzazione edilizia sanatoria n. 28.10.1987, ed è stata dichiarata abitabile dal Comune di Marino con delibera n. 1000 del 28.10.1987.

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i fogli delibere concernenti l'identificazione dei nuovi confini.

[REDACTED]

- il contratto di locazione (all. n. 14) è datato 19 febbraio 2010, stipulato per tre anni dal 01.03.2010, quindi in scadenza per il 28 febbraio 2013 e con facoltà di rinnovo per due anni.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- Si ribadisce che l'immobile è locato ai Signori [REDACTED]

RENDITA ROSA

11) indicare l'esistenza sui beni ricercati di eventuali vincoli artistici, storici, urbanistici di inalienabilità o di indivisibilità accertata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi sono opponibili al pignoramento, invece l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi) pubbliche) e nei casi evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento e riscatto;

- Nulla di ciò è stato accertato. L'immobile fa parte di condominio. Non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale

12) determinare il valore dell'immobile con esplicita e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima

La presente relazione è stata redatta in esecuzione del provvedimento di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data della trascrizione del pignoramento e la assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del trascrittivo del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'opponibilità è subordinata all'iscrizione del provvedimento di assegnazione.

Redatta come sopra specificato la descrizione dell'appartamento oggetto di perizia, si passa alla determinazione del valore di mercato, individuando il criterio di stima usato.

A tale proposito, è opportuno ricordare brevemente che la ricerca di questo aspetto economico viene posta quando il quesito ha senso logico; in altre

parole, la determinazione del più probabile valore venale di un appartamento è possibile quando l'appartamento stesso, e quindi i singoli vani che lo compongono, abbiano già un mercato od abbiano almeno la possibilità di crearlo qualora l'immobile venisse posto in vendita. Poiché nel caso in esame tale possibilità sussiste, si procederà alla determinazione del valore con i seguenti metodi :

IL METODO DI STIMA SINTETICA

- da "L'Estimo" di GIUSEPPE LO BIANCO ~ editore HOEPLI: -

Il metodo di stima sintetica consiste nel determinare accuratamente l'ordine del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale noto ed immobili analoghi di prezzo noto.

Si tratta di avere la possibilità di poter isolare una serie di immobili di cui si conosca il prezzo, e che siano analoghi a quelli da valutare.

Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di riferimento tra questi complessivamente usati nel campo dell'Estimo Edilizio - essi sono:

- il numero della superficie dei piani esistente in metri quadrati;

- il numero dei vani.

Effettuata una buona scelta di immobili di cui si conosce il prezzo complessivo e che si presentano analoghi a quello da valutare, e cioè effettuata quella che in catasto viene detta operazione di qualificazione, si procederà ad analizzare più da vicino queste caratteristiche intrinseche ed estrinseche che più sono motivo determinante del loro valore e più rendono simili gli immobili che si posseggono; in questo modo gli immobili saranno raggruppati in tante classi, avendo effettuato la operazione di classificazione, ed in ogni classe saranno immobili di caratteristica più omogenee.

Aviamo, così, di fronte una serie di classi. Effettuata la misurazione della consistenza del singolo immobile secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari afferenti. In ogni classe saranno tanti prezzi unitari quanti saranno gli immobili contenuti nella classe; questa assumerà il prezzo più probabile pari al valore risultante dalla media dei prezzi esistenti

in essa.

Infatti, il prezzo più probabile è quello che ha maggior frequenza e che, secondo la legge di Gauss, coincide in entità con il risultato della media dei termini che compongono la serie.

Siamo di fronte ad una qualificazione di immobili suddivisi in classi, ed ogni classe è rappresentata fisicamente da caratteristiche ben determinate ed economicamente dal più probabile prezzo di mercato corrispondente.

Concluderemo il nostro metodo di stima con l'atto sintetico che ci porta a classare il nostro immobile secondo la comparazione delle caratteristiche fisiche di esso con quelle rappresentative delle classi;

- avremo effettuato in questo modo il classamento dell'immobile, che assumerà il più probabile valore venale in base al più probabile prezzo rappresentativo della classe."

In tale ipotesi di stima, o meglio applicando il descritto metodo di stima sintetico, il sottoscritto C.T. pone in evidenza al Giudice della Esecuzione la personale conoscenza del mercato immobiliare della zona, derivante dalla particolare assiduità con la quale da anni ha operato nel settore, per cui i prezzi unitari afferenti gli immobili, in quanto ben noti al sottoscritto, verranno applicati al parametro relativo allo sviluppo della superficie virtuale lorda espressa in metri quadrati previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali onde ricavare il totale delle superfici ragguagliate, considerato che il valore delle superfici residenziali corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00 .

- Il più probabile prezzo di mercato per immobili, in zona, in condizioni normali, può oscillare mediamente tra un minimo di € 2.500,00 ed un massimo di € 3.200,00 per metro quadrato di superficie virtuale lorda ragguagliata.

- Si fa notare che tale quotazione riferita alla attualità è pienamente attendibile in quanto identica alla quotazione O.M.I. riferita al primo semestre 2012 (all. n. 15)

Tale prezzo base generico è da ridurre opportunamente per le oggettive

condizioni di vetustà del fabbricato e dell'appartamento, e per la mancanza dell'impianto di riscaldamento, in base a coefficiente oscillante tra lo 0,80 e lo 0,90, mediamente coefficiente pari a 0,85.

- Valore base stima sintetica al nuovo = $1/2 (2500 + 3200) = € 2.850/mq$

- Valore base stima sintetica raggugiata € $2.850,00 \times 0,85 = €/mq 2.422,50$

- Superficie commerciale lorda virtuale raggugiata dell'appartamento :

- ingresso	mt 3,20 x 2,40 =	mq 7,68
- disimpegno	mt 4,00 x 1,20 =	mq 4,80
- letto	mt 4,10 x 5,80 =	mq 23,78
- cucina	mt 3,20 x 3,40 =	mq 10,88
- bagno	mt 3,40 x 1,60 =	mq 5,44
- ripostiglio	mt 2,42 x 1,62 =	mq 3,92
		mq 56,50 x 1,10 = mq 62,15
- balcone	mt 6,70 x 1,00 =	mq 6,70
	" 2,00 x 1,00 =	" 2,00
		mq 8,70 x 0,25 = " 2,17
		<u>Totale mq 64,32</u>

- Ne consegue che il più probabile valore medio di mercato attinente l'immobile già in precedenza analiticamente descritto nelle sue caratteristiche e consistenze, tenuto conto della sua posizione, della effettiva consistenza, dello attuale stato di fatto delle rifiniture, della mancanza dell'impianto di riscaldamento, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della costruzione e di quanto altro utile ai fini della esatta descrizione oggettiva, ivi compresa la sua vetustà, risulta essere il seguente:

- VALORE DI STIMA SINTETICA -

- superficie commerciale mq 64,32 x € 2.422,50 = € 155.815,00

arrotondato ad euro seicentottantatremila € 156.000,00

2) .METODO DI STIMA ANALITICA :

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

- Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile

- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona

- determinazione delle spese medie annue (S)

- sceita del tasso di capitalizzazione (r)

- capitalizzazione del reddito medio annuo

- aggiunte e detrazioni ai valori di stima

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato da una ricerca del canone (mensile od annuo) presunto, dal quale si deterranno tutte le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto ha verificato che per appartamento di ridotta superficie analogo all'immobile in esecuzione, il valore locativo mediamente realizzabile (per unità tipologicamente simili) può oscillare, in libero mercato, tra € 550 e € 650 mensili, e comunque la somma di € 600,00 indicata nel contratto di locazione (all. n. 14) rappresenta il più probabile canone medio mensile di locazione realizzabile per unità immobiliari tipologicamente simili a quella oggetto della perizia :

- da ciò, analizzati ed elaborati i dati salienti su cui basare la stima, scaturisce il seguente conteggio

$$€ 600 \times 12 = € 7.200,00 =$$

$$V = R \cdot N \times 1/r =$$

$$= 7.200 - (7.200 \times 0,45) \times 1 / 0,03 = 156.000,00$$

VALORE MEDIO DI STIMA

(media aritmetica tra i valori di stima calcolati con i due distinti metodi)

$$€ (156.000 (stima statistica) + 156.000 (stima analitica)) \times 1/2 = € 156.000,00$$

- Valore della quota pignorata di 1/3 indiviso -

$$€ 156.000,00 \times 1/3 = € 52.000,00 \text{ (cinquantaduemila)}$$

52.000/00

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta secondo schema schematico e distinto rispetto (anche negativo) ai singoli quesiti;

- A ciò si è provveduto.

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del presente documento ai creditori pignorati o loro procuratori ed all'istituto, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quindici (15) giorni prima dell'adempimento dell'obbligo di deposito, e dell'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 497 c.p.c. assicurando altresì un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta scadenza per far pervenire presso il notaio di osservazione il proprio elaborato;

- A ciò si è provveduto.

15) intervenire all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti

A ciò si è provveduto

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- A ciò si è provveduto con all. 13 (planimetria catastale) e all. 16 (visura catastale)

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- non è stato necessario poiché non si sono verificati ostacoli di sorta ed è stato consentito l'accesso al sottoscritto per i necessari rilievi

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

- A ciò si è provveduto

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

- A ciò si è provveduto

Tanto dovrei in relazione all'incarico affidatomi

l'esperto

(geom. Sergio DI LISIO)

Geom. Sergio Di LISIO - Via delle Rose n° 14
Tel. 06/9396364 - 00045 Genzano di Roma

VERBALE DI DEPOSITO

oggi 8 gennaio 2012 innanzi a me Cancelliere del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, è comparso il geom. SERGIO DI LISIO che ha depositato la relazione svolta per il procedimento di esecuzione immobiliare n° 313/12 TREVI FINANCE n. 3 srl c/ [REDACTED] scritta su n° 16 pagine compreso il presente verbale e con allegati una nota spese, un originale della relazione peritale ed una copia - complete di certificati catastali di attualità ed uso di natura, copie del contratto di parte ed in triplice copia, con adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto I, nonché la compiuta individuazione dei dati catastali che lo riguardano all'origine all'origine di vendita ed al decreto di trasferimento, il tutto come analiticamente elencato

IL C.T.O.

IL CANCELLIERE

(geom. Sergio DI LISIO)